

請加入佳信強大陣容
100%佣金 共創盛舉
直接放款銀行 DIRECT LENDER

劉艷秋 Donna Chao
Cell 1-951-830-7188
donna.chao@acgfunding.com
NMLS# 321197 / BRE# 01179227
ACGFUNDING 一流的信譽
佳信貸款 一流的服務

中華地產

CHINESE REAL ESTATE NEWS

地產B版 fangchan.us / chinesebiznews.com 免費贈閱 · 歡迎索取

圓您美夢 袁立功
626.869.6688
www.JimmyYuan.com
住宅/買賣 商業投資
美國立地地產學院招生中
Irvine Arcadia 羅蘭崗
三大城市開課中 諮詢免費計費 請電626.869.6688 袁教授
地產 六周, 8人即開班, 以下課程皆有免費計劃:
執照班 半年內可重復上課, 不另收費, 包教材
地產 六周, 密集實戰經驗傳授, 適合投資人士、
商務班 新經紀或學生, 知名地產達人袁立功親自授課
立功 一年, 一對一重點培訓, 將您訓練成頂尖經紀
商務班 增強經驗和實力, 團隊全力協助, 讓您快速獲益
更多詳情請上網 www.JimmyYuan.com

二〇一七年一月十四日至一月二十日 總470期
Jan.14 ~ Jan.20 2017 · 每逢星期六出
出版 中華商報傳媒集團 二零一七年 第二期 ISSN 1941-7878
洛杉磯總社 15713 Valley Blvd., City of Industry, CA 91744
電話 626-215-0179 傳真 888-588-3431 editor@chinesebiznews.com

**加州橙縣加油站
洗車店連土地出售**
可一起賣 可分開賣
土地: **\$450萬**
生意: **\$270萬**

只購買生意, 每年利潤可達到24萬美元, 投資回報率: 9%
連同土地一起購買, 每年利潤可達到42萬美元, 投資回報率: 6%
出售的生意包括洗車店、加油站和一塊可建便利店的空地, 目前每月收入高達9萬美元, 加建便利店後收入更高
絕佳的地點

626 677 6488 QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

EB-5 之私募門

-訪 EB-5 資深專家 Tracy 張

最近 SEC 行動很多, 原因在於將 EB-5 融資認定為證券發行領域的行為, 並將其納入監管。在市場上, 一直有兩種聲音。一是, 將 EB-5 視為不追求投資收益的移民行為, 一是, 認為是基於投資行為的移民方式。無論 SEC 如何界定, 對於投資來說, 投資移民根在投資, 今天就來看下業內金融領域的朋友, Tracy Zhang 從投資角度對於 EB-5 的解讀。

伴隨著美國經濟的強勁復蘇, 越來越多的中國新貴們開始蜂擁美國投資移民 EB-5; 加之漲價之風勁爆, 美國國會群情舌戰, EB-5 簽證排期當前, 人們對 EB-5 是策馬加鞭、青睞有加。到底美國 EB-5 身為何物, 直叫人熱捧蜂擁? 其實 EB-5 也是一種私募融資, 目前在中國一提到私募、PE 這樣的字眼, 國人頓時熱血沸騰, 那是他們耳熟能詳、翹首企盼【文轉 B4】

EB-5 “金色收欄” 自助餐廳
投資移民直投項目

我們對投資者的保證
★ \$50萬美元投資, 這筆投資將用於直接投資者并會加入投資者的年度收入稅收(1)和以他們自己的名字記入“公司”的資產負債表下的“股東權益”部分。當公司轉售或清算時, 所有的投資者都將在利潤分配中獲得支持。
★ 分享所有稅。按投資的比例, 每個直接投資者都是這個加惠項目的一員和所有者之一。這個 EB-5 有價責任公司在轉售土地、房產、生意和所有資產。
★ 投資。我們與所有直接投資人是合夥人關係, 通過這家公司獲得利潤。因此, 我們會盡我們最大的努力和多年的管理經驗確保為所有投資者取得最大的投資回報。

626 677 6488 QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

法院拍賣酒店
廉售: **\$2100萬**
可辦投資移民
地大接近6英畝
已裝修235房
先到先得

626 677 6488 QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

Ray Cai 蔡力銘
626-667-7777
www.raycai.com
email: ray@raycai.com

美國 億萬經紀 我們可協助外國人貸款, 成功率100%
BRE # 01814914
歡迎有志從事商業地產的執照經紀加盟

專精好學區新房、二手房
爾灣、東谷、核桃市、
鑽石吧、Yorba Linda、
Arcadia、San Marino
耐心細致
服務周到

Lianna Zhang: 626 328 5668

Autumn 袁
美國電子商務碩士
626-393-5315
Autumnyuan@gmail.com
AutumnRealtor

最專業準確的知識
最耐心周到的幫助

The Country \$199萬
The Country \$499萬

南鑽24小時警衛社區, 最佳核桃學區, 室內面積約4990尺, 地大5萬尺, 約1.15英畝, 2015年內外全新裝修, 5房6浴加書房, 挑高大廳明亮氣派, 南北朝向, 後院美麗景觀, 封閉式觀景涼亭, 美景如畫

新上市南鑽吧24小時安全警衛社區, 位於城市半山的著名豪宅社區“The Country”, 180度城市景觀, 核桃最佳學區, 占地6萬尺, 5房6浴+書房+Loft, 室內近6000尺, 全部全新升級裝修, 有標準的網球場和超大帶風景的泳池

學區屋新房 45萬起
走路到學校
一戶兩門
住一個
租一個付貸款

626 677 6488 QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

精通國粵英法潮語 Lic# 01301491
JACQUELINE 陳琳
Broker, 總裁
jacqueline4home@aol.com
www.marketrendrealty.com
909.510.9888
微信 19095109888
加州認證估價師
二十年專業經驗
熟悉房市動向
助您買賣順利

專業市場分析 大量現金買主 Marketrend Realty Corp 宏基地產

新上市 Corona \$530,000 4房3浴 室內3543呎 地大6100呎 2005年建	新上市 Riverside \$599,888 4房4浴 室內4094呎 地大6970呎 2006年建	新上市 Diamond Bar \$799,999 6房4浴 室內2604呎 地大9910呎 1972年建
新上市 Rowland Heights \$818,000 5房4浴 室內2712呎 地大6060呎 1992年建	新上市 Walnut \$675,000 4房2浴 室內1582呎 地大8550呎 1962年建	新上市 Chino \$596,000 5房3浴 室內3355呎 地大5150呎 2007年建
新上市 Chino Hills \$736,688 4房3浴 室內2879呎 地大4760呎 1989年建	新上市 Rancho Cucamonga \$650,990 4房3浴 室內3242呎 地大5690呎 2004年建	新上市 Irvine \$1,098,000 4房3浴 室內2390呎 地大4550呎 2000年建

恭祝 感謝舊雨新知多年的支持, 祝大家新年快樂,
2017年我們會提供更多更好的房產資源支持大家!

好的口碑是我們服務的宗旨
專業 誠信 熱心 負責
Jonathan 林 **Jin 張**
BRE: #01299001 home4u168@gmail.com 626-375-0745
BRE: #01885043 jinzhang888@yahoo.com 626-715-8640

West Covina 城市屋 \$527,375
3房2.5浴 室內1577呎

Ontario 獨立屋 \$463,565
5房3浴 室內2467呎 10000呎以上招待會所

Claremont 獨立屋 \$500,000
3房2.5浴 室內1685呎 近大學城

美國地產集團 Meigo Realty Group Inc.
626.677.6488
QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

核桃市 \$999,000
4房3浴 室內2201呎 地大48796呎
小、中、高全部10分學校 可加建

Ontario \$699,000
4房2浴 室內2388呎 地大79629呎
超大1.83 Acre, 可加建

Rancho Cucamonga \$888,000
3房2浴 室內1648呎 超大地2.3英畝, 可改建, 加建
好學區, 9分, 10分學校, 走路上學

Hacienda Hts \$799,000
3房2浴 室內2010呎 好學區 可走路上學
地大0.65英畝 28220平方英尺 可改建 加建

Hacienda Hts \$824,900
4房3浴 室內2425呎 走路上學
地大一英畝 可改建 加建

Chino Hills \$718,000
4房3浴 室內2265呎 地大6942呎 1990年
正式廚房和餐廳 3車庫

\$250萬 拋售
內華達州首府
卡森市14英畝
黃金商業地

已批准可建
商場, 餐廳
酒店
道路已修好
50萬現金可得

626 677 6488 QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

EB-5 “金色收欄” 自助餐廳
投資移民直投項目

我們對投資者的保證
★ \$50萬美元投資, 這筆投資將用於直接投資者并會加入投資者的年度收入稅收(1)和以他們自己的名字記入“公司”的資產負債表下的“股東權益”部分。當公司轉售或清算時, 所有的投資者都將在利潤分配中獲得支持。
★ 分享所有稅。按投資的比例, 每個直接投資者都是這個加惠項目的一員和所有者之一。這個 EB-5 有價責任公司在轉售土地、房產、生意和所有資產。
★ 投資。我們與所有直接投資人是合夥人關係, 通過這家公司獲得利潤。因此, 我們會盡我們最大的努力和多年的管理經驗確保為所有投資者取得最大的投資回報。

626 677 6488 QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

美國加州聖塔莫妮卡海景豪華大廈公寓樓出售
\$115萬
可自住或出租, 租金\$6500/月

這是聖莫妮卡最著名的地段, 180度海景, 大廈提供全方位的豪華服務, 包括24小時代客泊車及安保服務、娛樂設施、泳池、水療以及健康中心等。

626 677 6488 QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

法院拍賣酒店
廉售: **\$2100萬**
可辦投資移民
地大接近6英畝
已裝修235房
先到先得

626 677 6488 QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

專業的服務 · 誠懇的態度 · 耐心的溝通 · 最佳的信譽 · 積極的賣家

新上市

溫馨美麗家園
售價 \$680,000

3房3浴，額外附贈房間，中央空調，花崗岩吧台，室內1930呎，地大6994呎，新浴室，新塗外牆，新屋頂，改建浴室和天窗，Skytube。近學校，商場，公園，超市，餐館和公共交通等

Danny Hy 阿信
626.831.2709 hydanny@aol.com

www.3623RioHondo.com

COLDWELL BANKER GEORGE REALTY

REAL ESTATE NEWS

www.fangchan.us / www.chinesebiznews.com
二〇一七年一月十四日至一月二十日 總470期
Jan. 14 ~ Jan. 20 2017

已批准216單位學生公寓
近河濱大學，近商場

每單位4萬美元

土地面積：約30.9英畝 使用面積：約11.75英畝
共216單元，2層或3層結構花園式結構，385個停車位和配套娛樂設施，包括俱樂部，健身房，游泳池，SPA，燒烤和大型戶外自然步道，運動場所。

626 677 6488

美國 Home Quest 地產公司 **626.566.8000**

<p>Fullerton 4單位</p> <p>臨近Fullerton大學 地大7400尺 2個3房2浴 2個2房2浴 1964</p> <p>Listing at \$1,300,000</p>	<p>Orange 4單位</p> <p>全2房2浴 1979年建 年收入近7萬 地大7700尺</p> <p>Listing at \$1,045,000</p>	<p>Temple City 2單位</p> <p>地大近1萬尺 室內共2500尺 可拆重蓋 現有租客</p> <p>Listing at \$799,900</p>
<p>Monrovia 3單位</p> <p>一個獨立屋加雙拼屋 全1房1浴 Monrovia old town 好地段</p> <p>Listing at \$848,000</p>	<p>Yorba Linda 4單位</p> <p>1間3房3浴 2間2房2浴 1間1房1浴 1971年建 地大近11000尺 好地段</p> <p>Listing at \$1,330,000</p>	<p>West Covina 4單位</p> <p>1976年 一個3房2浴 三個2房2浴 城市屋型式 近Cal Poly大學</p> <p>Listing at \$1,188,000</p>

Ally Chan
Email:aa8615aa@gmail.com



626.566.8000

泛亞財務保險

資產配置、教育基金、退休計劃
家庭保障、生前利益、財富傳承

我們專精：
人壽保險、年金、子女教育計劃、生前利益、長期護理、免稅退休計劃、遺產規劃（我們也專精非美國公民、居民）

保險功能：
保值增值、免稅退休計劃、大學教育基金、免稅財富傳承、資產保護、債務分離、重大疾病、慢性疾病

為什麼選擇美國保險
保費低：美國保費祇需中國的五分之一，香港保費的三分之一。
產品好：除了定期壽險，終生壽險，儲蓄分紅型萬能險，美國還有指數型萬能險(IUL)。
分散投資：法律保護優；理賠快。

0K85782
Jan Chen 陳貞
818 858 3333
Janchen@hannahinvestment.com

17800 Castleton St #463, City Of Industry, CA 91748

聖地亞哥“巴伊亞海景”公寓土地開發項目出售

市中心高檔商住公寓樓，投資機會難得，可做EB-5！

項目原價：~~\$1000萬~~ 年底打6.5折 現價：**\$650萬**

項目位於聖地亞哥市中心East village社區（以下簡稱：東村），是最新、最時尚的社區，以密集的高檔餐廳和潮流商店聞名。項目擬建22層高檔商住一體公寓樓，建成後將成為東村新地標。建築物周邊無遮擋物，視野良好，風景絕佳（如科羅拉多島，海港，Petco棒球場，Downtown夜景都能盡收眼底）。
項目地交通方便，沿Market大街不到2分鐘就能上高速，通過5號，94號高速可通往聖地亞哥各處。

項目1層平面設計圖：圖中藍色區域為商業區（零售商舖、餐廳、辦公室）；綠色區域為業主活動區；黃色區域為主要通道。

626.677.6488
QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

Danlin Bi (畢丹林)
南加州資深地產投資顧問
www.BDLHomes.com

626-257-1536

CalBRE#01994044
fangchanus@gmail.com
133 E. Huntington Dr., Arcadia, CA91006

golden corral
Buffet & Grill

美國投資集團
Meigu Investment Group, Inc.

“金色牧欄”連鎖自助餐
EB-5 投資移民直投項目
您的美國事業與綠卡一次完成

QQ/微信
2475051295 **626 677 6488**

REAL ESTATE NEWS

www.fangchan.us / www.chinesebiznews.com
二〇一七年一月十四日至一月二十日 總470期
Jan. 14 ~ Jan. 20 2017

學區屋新房 45萬起 售價 \$45萬起

走路到學校
一戶兩門
住一個
租一個付貸款

QQ / 微信
微信公眾號
2475051295
meiguorealty
626 677 6488

內陸帝國區房地產專家
熱情專業負責 誠為華人服務

BERKSHIRE HATHAWAY HomeServices California Realty

10750 Civic Center Dr.
Rancho Cucamonga, CA 91730

隨著210高速公路向東延申
大華超市的開幕
華人餐廳 華人商家紛紛
在內陸帝國落戶
很多買家更加看好這個
美麗大有發展前景的區域
如果你有選擇在內陸帝國買賣房屋
請你一定找這一地區即專業又認真
負責的傑出房地產經紀
Shannon 李 願竭誠為您服務

Shannon 李
909-997-3740
xiangli980@gmail.com Lic.#01910871

Fontana 2005年獨立屋 4房3浴 三車位 無社區費 欲購從速 售價 \$420,000	Rancho Cucamonga 4房3浴 室內1585呎 地大4367呎 1986年建 售價 \$379,000	Rancho Cucamonga 3房3浴 室內3395呎 地大20164呎 2003年建 售價 \$784,900
Rancho Cucamonga 5房4浴 室內4055呎 地大14096呎 2016年建 售價 \$875,792	Fontana 3單位 3單位 二個2房2浴 一個1房1浴 6停車位 2車庫 售價 \$600,000	Ontario 2單位 2單位 一個2房1浴 一個4房2浴 6停車位 2車庫 售價 \$439,999

專精 Rancho Cucamonga, Upland, Fontana, Ontario 及 Chino

全方位地產服務 值得您信任
美西地區住宅與商業地產資深經紀人

Judith Liu 劉婉郁 949-751-6128
626-375-3501

專精 住宅 土地開發
商業地產 投資地產

精通：
英語 / 國語 / 台語
Realtorjudith@gmail.com BRE#01271176

北聖蓋博聖瑪利諾學區
San Marino School District

僅售: \$1,380,000

北聖蓋博雙層洋房, 聖瑪利諾一流學區, 1994年建, 原屋主, 保養好。共五房, 室內3010呎, 地5307呎, 挑高廳, 格局方正, 正式客廳, 正式飯厅, 正式家庭間。開放式廚房採光良好, 樓下一房一浴, 樓上有四房三浴。超大主臥室, 內有小客廳, 中央空調, 日本造景小花園, 三車庫, 獨立洗衣間。以San Gabriel的實惠價錢, 買 San Marino 的學區! 欲購從速。

Welcome home to this picture perfect home!
人居生活 · 暢享 2016

歡迎參加免費地產執照輔導

金源地產
GOLDEN SPRINGS
A real estate company you can always depend on

GSR
Golden Springs Realty

Call: Lily 909.320.2992
3078 W. Temple Avenue, Pomona, CA 91766

Monterey Park 售價 \$748,000 4房4浴 室內2010呎 地大4373呎 2002年	Walnut 雅房出租 \$1,100 1房1浴 核桃學區 後院有游泳池	Walnut 售價 1,375,000 5房4浴 室內3026呎 3車庫 1988年建 核桃學區	San Dimas 售價 \$1,550,000 5房4.5浴 室內3940呎 1973年建 地大9823呎 4車庫
Diamond bar 售價 \$4,500,000 6房6.5浴 室內7570呎 3車庫 1990年建	Diamond bar 售價 \$645,000 4房2浴 室內1888呎 1968年建 地大8228呎 2車庫	City of Lancaster 售價 \$68,500 2.5英畝商業用地	Yorba Linda 出租 \$4,350 4房3浴 室內3,000呎 地大7174呎 2012年建

專精 Upland 和 Rancho Cucamonga、Fontana 地區

BRE# 01344743 國台英語
Cell 909-214-3398
Office 909-931-3678

東區千萬經紀 Sonny 李

大華超市已經進駐東區 Rancho Cucamonga 將集結更多華人與亞洲人潮與資金流入, 屆時勢必大幅帶動東區房地產發展與增值潛力, 趁目前房價仍偏低, 請把握最佳投資時機, 及早進場, 投資自住兩相宜, 東區傑出千萬經紀 Sonny Lee 竭誠為您提供獲利最高的房地產投資服務。

- * Moreno Valley 工業土地10.09英畝, LD zoning, 可建約195,240 SF廠房或倉庫, 位于全新規劃2710英畝, World Logistics Center Specific Plan的最佳地點, 距離60號高速Theodore st, 出口僅0.2mile.....\$228萬
- * 剛降價! Montclair 2008年建, 6房4浴, 面積3069呎, 地大7589呎, 花崗岩臺面, 木地板, 近超市和購物中心, 交通便利, 近10MWY和60FWY, 附帶全套高級家具, 投資自住兩相宜.....\$58萬8
- * 剛降價! Fontana 豪華雙拼Town Home, 2010年建, 室內1785呎, Cap 5.14%有客房, 月租\$1850, Gated Community, 交通便利, 距離Costco 2M, WalMart和3家大型超市, 僅0.5M, Metro Link 1M.....\$31萬1
- * South Pasadena 旺角商場, 室內7307呎, 占地10600呎, 滿租, Cap10%.....\$210萬
- * Lang Beach 商場, 室內11300呎, 占地1.01英畝, Cap8.7%.....\$320萬
- * Vista 商場, 室內32901呎, 占地2.27英畝, Cap10%, 1977年建.....\$490萬
- * Lang Beach 商場旺角商場, 室內65083呎, 占地24464呎, Cap10%, 2001年建.....\$299萬
- * Rancho Cucamonga 5房3浴, 室內3372呎, 地大10918呎, 2003年建.....\$69萬5
- * Diamond Bar 4房2浴, 室內2061呎, 地大7597呎, 1963年建.....\$68萬8
- * Diamond Bar 4房2浴, 室內1712呎, 地大7968呎, 1978年建.....\$69萬4

房地產在未來四年內每年將溫和上漲6%~8%
幫您買到最低的價格 賺取最高檔的利潤

免費精準市場分析和估價 誠徵房屋 商業 土地 公寓賣主

賣屋免費估價 免費諮詢

John Elie Summer

EB-5 之私募門

- 訪 EB-5 資深專家 Tracy 張



Tracy Zhang 張東雲

郵箱：Dongmm3@126.com
美國手機：626.699.0909
微信：tracyzhang809



最近 SEC 行動很多，原因在於將 EB-5 融資認定為證券發行領域的行為，並將其納入監管。在市場上，一直有兩種聲音。一是，將 EB-5 視為不追求投資收益的移民行為，一是，認為是基於投資行為的移民方式。無論 SEC 如何界定，對於投資來說，投資移民根在投資，今天就來看下業內金融領域的朋友，Tracy Zhang 從投資角度對於 EB-5 的解讀。

伴隨著美國經濟的強勁復蘇，越來越多的中國新貴們開始蜂擁美國投資移民 EB-5；加之漲價之風勁爆，美國國會群槍舌戰，EB-5 簽證排期當前，人們對 EB-5 是策馬加鞭、青睞有加。到底美國 EB-5 身為何物，直叫人熱捧蜂擁？其實 EB-5 也是一種私募融資，目前在中國一提到私募、PE 這樣的字眼，國人頓時熱血沸騰，那是他們耳熟能詳、翹首企盼的投資機會。面對美國 EB-5 之私募門，如何精準的臨門一腳，搏擊射中，尤為關鍵，因為這一腳將進入世界強國美國的大門！

EB-5 身為何物？
俗稱“美國投資移民專案”，全稱是“Employment-Based Immigration: Fifth Preference (EB-5) Immigrant Investor Program”。從字面上就可以看出投資移民，即“投資+移民”——投資人通過基於創造就業的投資從而獲取美國綠卡的行為。EB-5 專案在 1990 年立法設定，是美國所有移民類別中，申請核准時間最短、資格條件限制最少的一個便捷管道。政府並於 1993 年頒佈了區域中心法案，即投資者向高失業率的“區域中心”（Targeted Employment Area，或稱“目標就業區”）投資，則投資額可降為 50 萬美金。本文主要探討區域中心模式。

EB-5 的私募證券屬性
在美國，證券的概念非常廣義，

不僅僅有大家耳熟能詳的上市交易股票、債券，其還涵蓋：投資合同、票據、和任何“直接參與項目”中的投資。一般來講，只要有被動投資者，其收益來源於管理人的經營表現，這就是一個證券投資行為。所以這個比我們國內稱之為“證券”產品的範圍要大很多。

EB-5 美國投資移民，從融資模式的角度來看，是一種私募，證券類融資，在美國理應受到 SEC 監管。但同時，由於 EB-5 是在美國境外對合格投資人進行募集，符合免於在 SEC 註冊的豁免條件。私募基金起源於美國。1976 年，華爾街著名投資銀行貝爾斯登的三名投資銀行家合夥成立了一家投資公司 KKR，專門從事並購業務，這是最早的私募股權投資公司。

國外私募股權基金經過 30 年的發展，其規模龐大，投資領域廣泛，資金來源廣泛，參與機構多樣化，已然成為僅次於銀行貸款和 IPO 的重要融資手段。迄今，全球已有數千家私募股權公司，黑石、KKR、凱雷、貝恩、阿波羅、德州太平洋、高盛、美林等機構是其中的佼佼者。私募股權基金在中國發展較晚，但也是咄咄逼人之勢，各方投資明星紛紛加盟，私募業內明星璀璨，成長速度驚人。

在美國，每一個 EB5 區域中心融資專案，本質上都是一個私募融資（Private Placement）。私募（Private Placement）是相對“公募”那種公開的、向不確定的對象、較多人數募集資金、備案和監管非常嚴格的形式而言，是指向小規模數量合格投資者（Accredited Investor）募集資金，此方式可以免除如美國證券交易委員會（SEC）的註冊程式。投資者要簽署一份投資書聲明，購買目的是投資而不是為了再次出售。

私募融資面向的是，有相當風險抗禦能力的（Accredited Investor）合格投資者。根據美國證監會（SEC）的定義：合格的投資者可以是，具有超過 1 百萬美金淨資產的個人。同時，合格的投資者也可以是，過去兩年個人年收入超過 20 萬美金，或者是過去兩年與配偶的合計收入，每年超過 30 萬美金。這些人因為收入和資產高，法律就推定他們對風險的鑒別和抗禦能力也高。

EB-5 私募門，又是何方聖門？
EB-5 私募門到底是怎樣構造？在美國私募基金的主要組織形式是有限合夥企業（Limited Partnership 簡稱 LP）。有限合夥組織結構是唯——個被 USCIS（美國移民局）明文批准的針對 EB-5 的組織結構。因此這私募門就是一個有限合夥組織結構。

（USCIS，2002 年通過了“EB-5 區域中心投資移民法”修正案。法案正式明確了：EB-5 的新建企業（NCE）可以是投資企業，包括有限合夥的模式（Limited Partnership）。

對於區域中心法案而言，參與投資的人僅擁有投票權即可被認為符合了 USCIS 對 EB-5 所規定的投資並創建新企業的要求，簡化掉企業決策權和管理權。這在私募行業常見的有限合夥模式，非常適合 EB-5 市場的需要——大部分 EB-5 投資人投資後，既不懂如何管理，也不想參與細枝末節的經營，最好做個權力小、責任小的有限合夥人（LP），只要監管到所投的資金是去投自己認可的 EB-5 專案就好了。這個投資實體的後續投資和管理行為交由專業的普通合夥人（GP，一般是區域中心）來運作。EB-5 投資人投了資金後，靠著區域中心或者專案開發商成熟、專業的運營經驗，完成投資和就業創造從而達到移民局的要

求獲得綠卡。這也發展成為目前絕大部分 EB-5 產品的投資模式。

如何臨門一腳？把投資資金精準安全射進 EB-5 之私募門。

EB-5 投資移民，投資人想從投資中得到的主要利益的美國綠卡。但是不管怎麼說他們都對保護他們的資金感興趣。但移民局對投資移民的監管要求主要是投資 At risk（在風險下），EB-5 專案的管理規章決定了這些資金處於風險中。然而，我們還是可以找到辦法來協調這些有風險的規章，從而為達到投資人的資金保值的目的。

什麼構成一個在風險上的投資？

投資移民，望名知意，既是投資+移民，關於投資，移民局要求投資人的錢一定要處於風險之中，這也是投資移民的一大精髓。

倘若，專案方保證投資人收益，包括擁有權或者是某一資產的使用，這個收益必須從他們的 EB-5 投資額中扣除來決定投資人是否

能夠維持“夠格”的 EB-5 投資；或者任何投資人和新的商業企業間的直接債務安排在 EB-5 專案內也不構成投資。如果 EB-5 的投資人有資格去兌現他的股票，即使兌現的條件有限定，這樣的投資也不會被視為在風險下，USCIS 有可能認為本來守法的 EB-5 發行沒能遵循“處於風險”的要求，而使投資人丟失綠卡身份。

項目採取何種形式融資，有效對投資人的資金進行保值增值？目前比較流行的交易結構，可以是單層，或者現在越來越多選擇多層。根據不同的交易結構，融資類型可以分為股權融資、債權融資，還有一種叫“HYBRID”混合融資的一種新模式，即結合債券融資安全性和股權融資高回報率的一種創新融資模式。

（未完待續）



橙縣全科醫院出售

\$2500萬



美方提供全套醫療管理以及資質，醫療系統合作，醫學院合作，中美雙邊合作。美國醫療集團擁有所有配套設施，該院擁有130個床位，管理系統以及醫生團隊，醫療學院，希望與中國對接，美國洛杉磯醫院聯合經營，醫學院聯合辦校，并延伸至中國，美方為資產上億的國際醫療集團公司，歡迎合作共贏。



626.677.6488
QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

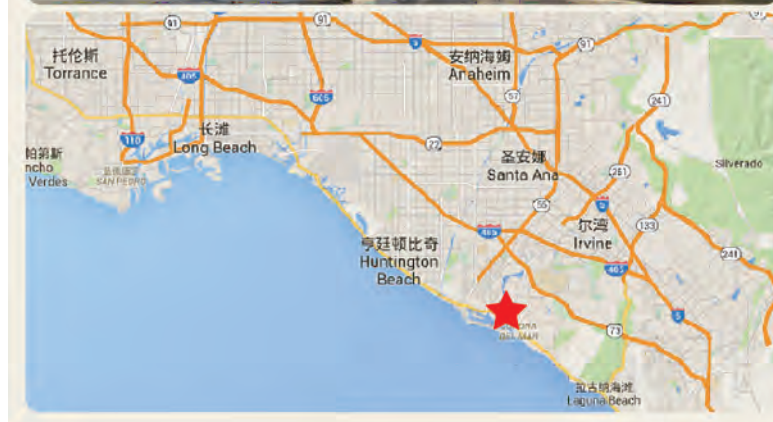


加州亨廷海灘（衝浪勝地）醫療大樓出售

\$787萬5千

物業類型：辦公
房產分型：醫療辦公室
建築面積：11,525平方英尺（SF）
投資回報5.5%
絕佳地點
該醫療大樓坐落於415號高速公路，屬於該商業地段的中心部位，四面有小學、初中、高中等至少3所學校環繞，交通順暢

626.677.6488
QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty



加州富饒之地-紐波特海灘醫療大樓出售

\$1631萬2千

物業類型：辦公
房產類型：醫療辦公室
土地面積：0.90 英畝
建築面積：12, 547（平方英尺）
每平方英尺價格：\$1,300.07/平方英尺
投資回報率：4.60%
該醫療大樓介於1號、73號高速公路中間區域，擁有絕對優勢的地理位置

626.677.6488
QR codes

golden corral
Ballet & Grill

美國投資集團
Meigu Investment Group, Inc.

“金色牧欄”連鎖自助餐

EB-5 投資移民直投項目
您的美國事業與綠卡一次完成

QQ/微信 626 677 6488
2475051295

REAL ESTATE NEWS

www.fangchan.us / www.chinesebiznews.com
二〇一七年一月十四日至一月二十日 總470期
Jan. 14 ~ Jan. 20 2017

TOYO TIRES
全套修護

聯友汽車修護中心
COMPLETE AUTO REPAIR & TIRE CENTER
價格公道 · 技術可靠

由電腦儀器檢修各國名車
集多年之修車經驗為華人服務

MAJOR SERVICES
- SMOG CHECK
- TUNE UP
- ENGINE OVERHAULING
- TRANSMISSIONS
- TIRES
- FOUR WHEELS ALIGNMENT
- BRAKES
- RADIATORS
- AIR CONDITIONING
- CARBURETORS

內車定期保養
油路檢查
調整引擎
全套翻新
地毯重新鋪設
內車轉動軸的修護
水箱
水箱
水箱

Rosemead Automotive: 3205 San Gabriel Blvd., Rosemead, CA 91770 626-573-8141
North El Monte Automotive: 4802 N. Peak Road, El Monte, CA 91732 626-279-5031

美國 立功地產菁英戰隊

由FICO840最值得您信賴的地產達人袁立功所組建地產菁英團隊
Team Of Success 歡迎優秀地產經紀加入立功團隊

賣屋免費估價 免費諮詢

送 最大 65吋 SCEPTRE 賽普特精品電視

626.869.6688

專精住宅/商業買賣租賃 · 歡迎有意出售商場 · 公寓 · 旅館 · 倉庫等商業業主與立功團隊聯繫

美國 立功地產學院

天道酬勤

全力以赴

奇諾岡新上市驚豔美屋 僅售 \$648,000
Rowland Heights 羅蘭崗新上市美屋 特價僅 \$598,000
Rowland Heights 羅蘭崗3單位美屋 \$288萬
Arcadia 獨家 亞凱迪亞優質屋 歡迎諮詢

新屋專家
Toll Brothers Pulte
Ryland Homes
Shea Homes Lennar KB Home

立功地產實務班無虛席
立功地產執照班場場爆滿

Irvine · Arcadia · 羅蘭崗 三大城市 開課中

地產執照班 六周, 8人即開班, 以下課程皆有免費計劃, 半年內可重覆上課, 不另收費, 包教材
地產實務班 六周, 密集實戰經驗傳授, 適合投資人、新經紀或學生, 知名地產達人袁立功親自授課
立功菁英班 一年, 一對一重點培訓, 將您訓練成頂尖經紀 增強經驗和實力, 團隊全力協助, 讓您快速賺錢

上課地點 Arcadia教室: 488 E. Santa Clara St., #101, Arcadia
羅蘭崗教室: 17870 Castleton St., #110, Rowland Hts.

三大優點
① 達到公司目標 儲金可以領到 100%
② 公司盈餘分紅計劃 讓您退休生活更加圓滿
③ 堅強團隊協助創造業績

詳情請上網 www.JimmyYuan.com

內華達州首府卡森市
1.4 英畝黃金商業地

\$250萬 拋售

已批准可見商場, 餐廳, 酒店
道路已修好 50萬現金可得

626.677.6488
QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

美國地產集團
Meigu Realty Group Inc.

加州爾灣高檔公寓 開發專案出售

項目價格: \$1250萬
(帶開發批准)

土地面積: 1.6英畝
可建築套數: 45套
淨利潤: 650萬美元

高投資回報
黃金地段
近鑽石廣場

626.677.6488
QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

值得信賴專業地產經紀 勤勞踏實為您使命必達

★ 幫助外國人和新移民買賣房屋快速安家
★ 幫您介紹美國政要, 讓您在美國事業生活順暢發展
★ 幫買方省佣金, 快速成交
★ LA Time, Youtube, Homefinder, The daily record 全美50幾個主要媒體及網站全力幫您的房屋銷售

歡迎加我微信或 Line
微信號: cahome1688
Line加入號: cahome1688
www.johnnypeng.com
E-Mail: johnnypeng688@gmail.com License#01116806

Johnny 彭
626-991-2316

投資或自住 Walnut 僅售: \$580,000
奇諾岡美屋 \$519,000
鑽石吧獨特屋 \$975,000
核桃市屋 本月售出 \$918,000

核桃學區, 3房2衛浴, 車道長可停多部車, 走路到小學, 中學, 高中, 位置絕佳
室內 1,240 呎, 地大 8,600 呎, 3房2衛浴, 車道彩色磁石, 角落房, 有view, RV parking
室內 2268 呎, 地大 2 萬多呎, 核桃學區, 6房4衛浴
前院美, 室內 1968 呎

賣屋買屋找 Johnny 彭 · 肯定你會騰程萬里 · 一路發發!

golden corral
EB-5 投資移民直投項目
您的美國事業與綠卡一次完成
QQ/微信 **626 677 6488**
2475051295

REAL ESTATE NEWS

www.fangchan.us / www.chinesebiznews.com

河濱縣 625 英畝住宅/農地出售 售價 **\$1500萬**



- 有充分地下水源
- 已批好可建1322個獨立屋
- 再加上商業地，公寓地，學校
- 可建全新城市

QQ / 微信
公眾號
2475051295
meiguorealty
626 677 6488

加州爾灣市東木小區全新超級學區房開盤 買房專車 負責貸款 全程服務 **626.677.6488**

QQ / 微信 **2475051295** 微信公眾號 meiguorealty

 \$490,000 東木村-阿瓦隆區1號A、B戶型 2房2浴 室內1161尺	 \$599,000 東木村-阿瓦隆區3號A、B戶型 2房2浴 室內1544尺	 \$672,000 東木村-海倫娜區2號戶型 3房2.5浴 室內1632尺	 \$864,000-\$890,000 東木村-馬林區1號戶型 3房2.5浴 室內1948-1971尺
 \$900,000 以上 東木村-馬林區1Y號戶型 3房3.5浴 室內2244尺	 \$933,000-\$937,000 東木村-馬林區2號戶型 4房3浴 室內2155尺	 \$999,000-\$1,064,235 東木村-皮埃蒙特區1號戶型 4房3浴 室內2,165-2,207尺	 \$1,107,000-\$1,185,978 東木村-皮埃蒙特區2號戶型 4房4浴 室內2500尺

美國地產集團
Meiguo Realty Group Inc

南加州橙縣頂級零售商場出售 \$3343萬

土地總面積4.13英畝
建築面積43,265平方英尺
地產類型：購物中心/商場
投資回報率：5.20%
年淨收入：1,738,476美元
靠近241號高速公路，交通繁忙
車流量大，位於超大型商團中
吸引大量消費人群前來休閒
娛樂和購物
商場位於高收入區
附近家庭年平均收入為12萬6千美元
經濟發達，消費水準高

626.677.6488

美國地產集團
Meiguo Realty Group Inc

**加州橙縣加油站
洗車店連土地出售**

可一起賣 可分開賣

土地：**\$450萬** 生意：**\$270萬**

- 只購買生意，每年利潤可以達到24萬美元，投資回報率：9%
- 連同土地一起購買，每年利潤可以達到42萬美元，投資回報率：6%
- 出售的生意包括洗車店、加油站和一塊可建便利店的空地，目前每月收入高達9萬美元，加建便利店後收入更高
- 絕佳的地點

626.677.6488
QQ / 微信 **2475051295**
微信公眾號 meiguorealty

美國地產集團
Meiguo Realty Group Inc

打造您自己的EB-5項目 美國西海岸地標 全新4星酒店

626.677.6488
QQ / 微信 **2475051295**
微信公眾號 meiguorealty

我們代理世界知名酒店開發商，已建酒店房間數88000房。酒店加上商業地產總值210億美元。所有酒店都在美國主要城市重要地點。所有酒店開發團隊負責貸款80%。投資人只要投資20%即可。可交房能力：每年20個4-5星酒店，歡迎開發，合作，或純投資。可做成自己的EB5項目。請聯繫美國地產蘇家敏，626-677-6488。

 \$20,000,000 加州聖荷西硅谷溫德姆花園酒店 房間數量：107個 房間價格：\$186,916/間	 \$26,250,000 華盛頓州西雅圖國際機場溫德姆花園酒店 房間數量：128個 房間價格：\$205,078/間	 \$29,062,500 加州舊金山國際機場威斯汀苑宿精品酒店 房間數量：135個 房間價格：\$215,278/間	 \$42,500,000 華盛頓州西雅圖水上樂園/體育館雅高酒店 房間數量：160個 房間價格：\$265,625/間
 \$41,875,000 舊金山灣區奧克蘭國際機場喜達屋度假酒店 房間數量：155個 房間價格：\$270,161/間	 \$35,937,500 加州爾灣區南海岸廣場威斯汀苑宿精品酒店 房間數量：125個 房間價格：\$287,500/間	 \$56,250,000 洛杉磯66號公路聖莫妮卡黃金海岸精品酒店 房間數量：130個 房間價格：\$432,692/間	 \$26,250,000 加州聖地亞哥樂高主題公園休閑度假酒店 房間數量：125個 房間價格：\$210,000/間

美國地產集團
Meiguo Realty Group Inc

南加州希斯皮裏亞熱舖出售

地產價格：**\$459萬4**
土地面積：2.66英畝
可出租面積：19,730尺
投資回報率：6.5%

- 租客信譽好，租金有保障：地產87%的舖面已經出租給信譽良好，經營狀況佳的商家，并有年約3%-4%的租金上浮。
- 6.5%投資回報率：項目年實際租金收入為\$312,864，享受6.5%資金回報率，未來回報率增長空間巨大。
- 商業區位優越，收入穩定：項目地產位於Main street 大道和Maple 大道交匯處，屬於希斯皮裏亞市標誌性地段，商業氛圍好。
- 社區良好：5英里半徑範圍內超過400,000收入高達77,000的高收入居民。
- 17英畝的總-15高層臨街面，被譽為零售業黃金谷，是洛杉磯內陸帝國連接維多利亞維多利亞，巴世通，和拉斯維加斯重要通道。

626.677.6488
QQ / 微信 **2475051295**
微信公眾號 meiguorealty

美國地產集團
Meiguo Realty Group Inc

南加州科羅納市茉莉泉公寓出售

地產價格：**1090萬**

公寓套數：59套
每套售價：\$185,000
土地面積：116305平方英尺(2.67英畝)
建築面積：47700平方英尺
投資回報率：5.27% — 5.93%

- 茉莉泉公寓建於1988年，占地約2.67英畝。共有59戶公寓，其中41戶為2臥室2浴室，平均面積888平方英尺；另外18戶為1臥室1浴室小戶型，平均面積為612平方英尺。並配有115個車位。
- 小區內景觀精緻，環境清潔。為租戶提供了豐富的設施，包括：熱水設備，洗衣房，中央空調，遮蔽式停車位，游泳池等。
- 項目地產位於科羅納市中心東部，且靠近15號和91號高速交匯處，最近的購物中心僅0.8英里，步行即可到達。

626.677.6488
QQ / 微信 **2475051295**
微信公眾號 meiguorealty

美國地產集團
Meiguo Realty Group Inc

南加州科羅納市茉莉泉公寓出售

地產價格：**1090萬**

公寓套數：59套
每套售價：\$185,000
土地面積：116305平方英尺(2.67英畝)
建築面積：47700平方英尺
投資回報率：5.27% — 5.93%

- 茉莉泉公寓建於1988年，占地約2.67英畝。共有59戶公寓，其中41戶為2臥室2浴室，平均面積888平方英尺；另外18戶為1臥室1浴室小戶型，平均面積為612平方英尺。並配有115個車位。
- 小區內景觀精緻，環境清潔。為租戶提供了豐富的設施，包括：熱水設備，洗衣房，中央空調，遮蔽式停車位，游泳池等。
- 項目地產位於科羅納市中心東部，且靠近15號和91號高速交匯處，最近的購物中心僅0.8英里，步行即可到達。

626.677.6488
QQ / 微信 **2475051295**
微信公眾號 meiguorealty

學區屋新房 45萬起 售價 \$45萬起



走路到學校
一戶兩門
住一個
租一個付貸款

QQ / 微信
微信公眾號
2475051295
meiguorealty
626 677 6488

REAL ESTATE NEWS

www.fangchan.us / www.chinesebiznews.com
二〇一七年一月十四日至一月二十日 總 470 期
Jan.14 ~ Jan.20 2017



626 677 6488

已批准216單位學生公寓
近河濱大學，近商場

每單位4萬美元

土地面積：約30.9英畝 使用面積：約11.75英畝
共216單元，2層或3層結構花園式結構，385個
停車位和配套娛樂設施，包括俱樂部、健身
房、游泳池、SPA、燒烤和大型戶外自然步道、
運動場所。

Jenny Feng
新屋專家 / 學區房專家

中國俗語講「安居樂業」，如何「安居」一直是北美華人及赴美從業者的一件大事，尤其對剛出國赴美投資興業的從業者來說，住宿問題顯得尤為重要。選擇何種住宿方式？怎樣尋找合適的房源？如何保護自身的安全和合法權益？已經成為關係到北美華人及眾多赴美投資興業者切身利益的重要問題，找到一位優秀的房地產經紀，是買賣房屋成功的第一步！

南加州資深千萬經紀封建明 (Jenny Feng) 就是這麼一位您值得信賴的房地產經紀，Jenny 持有加州合法經紀人執照，是美國房地產協會會員，加州房地產協會會員，並在洛杉磯生活二十餘年，具有十餘年豐富的房地產買賣投資經驗，熟悉了解市場及房屋價位，地理結構和學區分布，專精洛杉磯地區新房，學區房，高尚住宅區及商業地產投資，全方位團隊將為您提供房屋買賣，免費市場分析及估價，物業租賃管理，商業地產投資，貸款（包括外國人，不查收入），讓您無論是買房開始選區域，房源資料，看房，出價，檢查維修，貸款，協助辦理過戶等，賣房時的免費市場分析及評估定價，專業建議售前房屋包裝，售屋開放參觀等等以專業知識，豐富經驗和嚴謹職業道德，再根據每個人不同需求，市場形勢變化解決難題，嫺熟談判技巧確保每筆交易都能順利完成，為客戶提供熱忱高品質的一條龍服務，讓每一位客戶輕鬆無壓力滿意的買賣房屋。Jenny 憑着多年累積的豐富地產經驗，對於房產走勢有着非常準確的投資眼光，已經成功幫助眾多的華人在美國實現了他們的美國夢，Jenny 也因此深受廣大客戶的認可及推薦，並多年榮獲 Re/Max 全球銷售白金獎，100Club 獎，北美傑出華人獎，房屋買賣找她絕對是一個明智的選擇！

Irvine \$1,806,900
4房4.5浴 / 室內3836呎 / 地大6886呎 / 2015年建

Irvine \$2,049,900
5房5.5浴 / 室內4670呎 / 地大6401呎 / 2016年建

Newport Coast \$2,850,000
4房4.5浴 / 室內4100呎 / 地大9095呎 / 2000年建

Newport Coast \$4,690,000
6房6.5浴 / 室內6400呎 / 地大11000呎 / 2007年建

+1.626.215.8887
Jennyfengrealestate@yahoo.com
專精洛杉磯地區新房，學區房，高尚住宅區
50萬投資移民可全家拿綠卡
還有更多國內外投資項目請速電 Jenny
一通電話讓您的房屋買賣投資問題全部解決

多年榮獲 Re/Max 全球銷售白金獎 100%club 獎 北美傑出華人獎

美國地產集團
Meigu Realty Group Inc

加州朱汝帕谷3棟全新住宅出售

1
地產售價：\$399,000 (阿比蓋爾街)
土地面積：7,200平方英尺
住房面積：2,508平方英尺

2
地產售價：\$488,990 (奧裏諾科街)
土地面積：8,154平方英尺
住房面積：2,409平方英尺

3
地產售價：\$679,000 (百富勒街)
土地面積：7,841平方英尺
住房面積：4,094平方英尺

626.677.6488
QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

余卓明 JAMES YU
626 272 9879

地產經紀 REALTOR
LICENSEE CalBRE #01964006

核桃市 \$999,000
4房3浴 室內2201呎 地大48796呎
小、中、高全部10分學校 可加建

Glendora \$569,000
4房2.5浴 室內1742呎 地大6377呎
學區房，近公園 購物中心

Rancho Cucamonga \$888,000
3房2浴 室內1648呎 超大地2.3英畝，可改建，加建
好學區，9分，10分學校，走路上學

Hacienda Hts \$799,000
3房2浴 室內2010呎 好學區 可走路上學
地大0.65英畝 28220平方英尺 可改建 加建

Hacienda Hts \$824,900
4房3浴 室內2425呎 走路上學
地大一英畝 可改建 加建

Chino Hills \$718,000
4房3浴 室內2265呎 地大6942呎 1990年建
正式廚房和餐廳 3車庫

南加州奇諾市全新學區房獨立屋出售 626.677.6488 QQ / 微信：2475051295 微信公眾號：meiguorealty

賽普拉斯別墅社區
所屬學區：奇諾聯合學區
地稅：1.05%
小區月費153.5-184.75美元

- 全新別墅，室內設施配套齊全，可即刻入住；
- 多種戶型選擇，搭配不同建築風格，滿足不同需求；
- 優秀社區提供150英畝綠色公園，休閒散步，自由暢行
- 高校環繞，小學、中學、高中均名列前茅，優異學區前途無限。
- 室外配備完善，泳池、綠地灌溉系統、超大型健身中心、會議室、辦公室、兒童遊樂區、公園。
- 周邊奇諾尚購物廣場、99大華超市、Costco大型超市、Crossroads Entertainment Center、Target、Staples等商鋪雲集
- 71號、91號和60號等多條高速公路比鄰，交通方便。

1 號戶型 售 \$499,990
4臥室 3浴 房屋面積:2178平方英尺
2016年建 獨立屋 2車位
每平方英尺224美元

2 號戶型 售 \$510,990
4臥室 3浴 房屋面積:2189平方英尺
2016年建 獨立屋 2車位
每平方英尺233美元

3 號戶型 售 \$565,990
5臥室 3浴 房屋面積:2432平方英尺
2016年建 獨立屋 2車位
每平方英尺232美元

南加州奇諾市全新學區房獨立屋出售 626.677.6488 QQ / 微信：2475051295 微信公眾號：meiguorealty

麥肯納公園社區
所屬學區：奇諾聯合學區
地稅：1.05%
小區月費160美元

- 全新別墅，室內設施配套齊全，可即刻入住；
- 多種戶型選擇，搭配不同建築風格，滿足不同需求；
- 優秀社區提供150英畝綠色公園，休閒散步，自由暢行
- 高校環繞，小學、中學、高中均名列前茅，優異學區前途無限。
- 室外配備完善，泳池、綠地灌溉系統、超大型健身中心、會議室、辦公室、兒童遊樂區、公園。
- 周邊奇諾尚購物廣場、99大華超市、Costco大型超市、Crossroads Entertainment Center、Target、Staples等商鋪雲集
- 71號、91號和60號等多條高速公路比鄰，交通方便。

1 號戶型 售 \$478,990
3臥室 2.5浴 房屋面積:1642平方英尺
2016年建 獨立屋 2車位
每平方英尺292美元

2 號戶型 售 \$550,990
4臥室 4浴 房屋面積:2414平方英尺
2016年建 獨立屋 3車位
每平方英尺228美元

3 號戶型 售 \$560,990
4-6臥室 3-4浴 房屋面積:2610平方英尺
2016年建 獨立屋 3車位
每平方英尺215美元

美國加州聖塔莫妮卡海景豪華大廈公寓樓 16個單位限量版全部海景房出售

房產总值: **\$4202萬** 年均总收入: **\$209.5萬**

海洋大廈坐落於海洋大道的北端, 这里是聖莫妮卡最著名的地段, 坐擁令人心旷神怡的太平洋美景, 俯瞰世界闻名的聖莫妮卡碼頭與廣闊的金色沙灘。東起聖加布里埃爾山和洛杉磯市中心, 西至卡特琳娜和馬里布, 全方位的美景尽收眼底。距離馬里布和貝弗利山莊, 以及各大娛樂購物場所僅有幾分鐘的路程。大廈提供全方位的豪華服務, 包括24小時代客泊車及安保服務、娛樂設施、泳池、水疗以及健康中心等。



626.677.6488
QQ / 微信 **2475051295**
微信公眾號 **meiguorealty**



黃金時機 投資金色牧欄 “金色牧欄”自助餐廳 限時搶 EB-5投資移民直投項目 誠征投資移民申請人 並誠尋生意合作夥伴



Golden Corral 品牌簡介

Golden Corral 於1973年1月3日在美國北卡羅來納州特維爾市成立, 致力於為顧客提供健康純正的美味、賓至如歸的氛圍和優惠的價格。歷經40年, Golden Corral 已經成為美國自助烤肉餐廳中的第一。
目前Golden Corral 在美國41多個州擁有482家連鎖店, 僱員超過9000人, 連續17年榮獲家庭牛排店排名第一。

Golden Corral 經營與行業比較

2011年, 銷售額16.83億美元, 1.772億人次用餐, 平均每12個工作日開一家新店, 平均每店銷售額350萬美元/年, 平均每店36.7萬人次用餐/年, 平均每店1000人次用餐/天, 人均消費9.5美元
就單店店面銷售額而言, Golden Corral 要高于麥當勞, 比快餐行業平均單店店面營業額更高3倍多。



1. 連續18年位居美國牛排餐廳第一名
2. 餐飲界的沃爾瑪, 美國食客的最愛
3. 成熟的商業模式, 完美的餐廳管理
4. 小型投資移民項目, 運營易于監管
5. 直接入股, 參與分紅, 生活開支有來源
6. 頂尖的盈利項目, 五年回款有保障

中國熱線 **186 1045 1791** 美國熱線 **626 677 6488**
QQ 微信 **2475051295** email: **grace@meiguorealty.com**



恆益門窗

免費估價
626-962-7568

恆益門窗只專注一件事, 並做到極致。
花美金, 得到德國品質, 享受直到永遠



德國品質

現代化工廠 全自動生產設備

德國標準 德國經營理念

德國流程 德國設備 德國配件 德國軟件 德國管理

四大系列門窗

歐式門窗 • 鋁門窗 • 鋁鋼門窗 • 塑木門窗

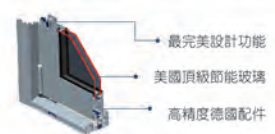
European Aluminum Vinyl Fusionwood

美國權威協會專業認證

多重折疊門 Folding Door

理想設計, 完美落成
您的生活將開始不同

- ✓ 欣賞更好的視野
- ✓ 享受自然光及新鮮空氣
- ✓ 嚴謹設計, 強壯結構
- ✓ 簡單、實用的歐美設計



多重滑動門 Multiple Sliding Door

美國製造 • 全套德國配件
高品質的生活方式, 生活本該如此

- ✓ 更寬闊的室內外聯通
- ✓ 多種配置組合滿足您的需求

總部 • 辦公 & 銷售 626-962-7568 (TEL) • 626-962-0321 (FAX) 1830 Flower Ave, Duarte, CA 91010 info@valuewindowsdoors.com

為什麼賣家選擇

SMARTSELL

房地產?

(經驗豐富團隊) + 0% 賣方中介費 = 明智的選擇

售價	一般6% 中介費	SMARTSELL 3%* 中介費	SMARTSELL* 幫您省下
\$300k	\$18,000	\$9,000	\$9,000
\$500k	\$30,000	\$15,000	\$15,000
\$700k	\$42,000	\$21,000	\$21,000
\$1m	\$60,000	\$30,000	\$30,000

省錢是明智的選擇

買方請留意!

買房請找
SMARTSELL

我們有上千多個
新上市的房源



www.97Realty.com

幫您省更多

現在就撥打電話

(國語、英語、粵語、潮州語、越語、西班牙語)

Bo & Marie

626-788-0609

Bo Yu BRE# 01324109 Marie Sy BRE# 01944225

上網免費房產估價
www.listings4free.com

(*有條件限制)



Kate 廖娟
626-988-5555

515 S Figueroa St, #1850
Los Angeles, CA 90071
公司網站: www.apccusa.com
kateliao777@gmail.com



美國商業地產、酒店收購專家

拉斯維加斯品牌大酒店
售價約\$2億美金



酒店占地近7英畝, 客房近900間, 會議中心數萬尺, 2016年翻新

南部加州3星品牌酒店
售價\$8000萬



酒店占地近2英畝, 客房3百餘間, 2016年翻新, 淨收益約\$670萬

橙縣爾灣品牌大酒店
售價\$1.8億美金



占地數英畝, 酒店客房數百間, 年淨收益\$1400萬, 投資回報率7.8%

拉斯維加斯賭場
售價\$1億美金



賭場占地近3英畝, 客房百餘間, 賭場面積數萬尺。賭場+酒店+店面, 年淨收益\$2450萬, 投資回報率近25%

(項目圖片僅供參考)